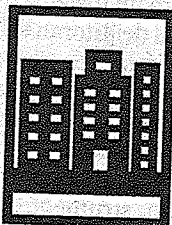


CONDOMINIO

Dividere le spese dei lavori alla terrazza



■ Il condominio dove abito dobbiamo rifare la terrazza a livello, di proprietà esclusiva del condomino dell'ultimo piano, perché ci sono delle infiltrazioni. Ma come si devono ripartire le spese? In base ai millesimi di proprietà, oppure le paga tutte il proprietario esclusivo?

Antonio, Pisa

LE TERRAZZE a livello, analogamente ai lastrici solari posti alla sommità di un edificio, svolgono l'importante funzione di copertura, ma in più consentono al proprietario esclusivo di godere di tale superficie scoperta quale prolungamento dell'unità immobiliare posta sullo stesso piano.

LE SPESE di manutenzione e di rifacimento della terrazza a livello seguono la disciplina codicistica, ex art. 1126 Cod. Civ., prevista per il lastrico solare. La Corte di Cassa-

zione, con indirizzo consolidato, ritiene, infatti, che entrambi i manufatti svolgano la medesima funzione di copertura per cui si applica, in via analogica, la medesima disciplina prevista per la ripartizione delle spese per il lastrico solare.

L'ART. 1126 Cod. Civ. prevede la ripartizione delle spese per la terrazza a livello, attinenti al funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti, materiale isolante), per 1/3 a carico del proprietario esclusivo e per 2/3 a carico dei condomini ai quali la medesima serve da copertura, pertanto, sono compresi tutti i condomini proprietari di appartamenti sottostanti. La disciplina prevista dall'art. 1126 Cod. Civ. può essere derogata dalle parti con la previsione di un diverso criterio di ripartizione, ma ciò può avvenire solo con l'unanimità dei condomini e mai con una delibera adottata a maggioranza.

Ufficio Stampa
Confedilizia Pisa